
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI RAGUSA sezione IMM.

Piazza San Giovanni, 97100 Ragusa

Procedura esecutiva immobiliare R.G.N. [REDACTED]

Giudice

Dott. XXXXXXXXXXXXX

Parti nel procedimento:

Creditore Procedente

Fallimento [REDACTED] XXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXX NQ Curatore del Fallimento

Avv. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX Ragusa

Debitore eseguiti

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX Ragusa

Avv. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX Ragusa

+

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX Ragusa

Custode Giudiziario

Avv. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX Ragusa

Il tecnico relatore -C.T.U.-

Ing. XXXXXXXXXXXX



INDICE

1. Premessa

2. Risposta ai quesiti

❖ LOTTO 1 – Appartamento in Ragusa

❖ [REDACTED]

❖ [REDACTED]

❖ [REDACTED]

❖ [REDACTED]

3. Conclusioni

4. Allegati

❖ ALLEGATO UNO;

❖ ALLEGATO DUE;

❖ ALLEGATO TRE;

❖ ALLEGATO QUATTRO;

❖ ALLEGATO CINQUE;

❖ ALLEGATO SEI

L'Allegato TIPO (1-2-3-4-5) contiene: referti fotografici, visure storiche per immobile, estratto di mappa, planimetria catastale, planimetria rilevata, doc. amministrativi (Concessioni, Licenze Edilizie, Certificati di Abitabilità e/o Contratti di Locazione-Comodato) e A.P.E. del relativo LOTTO di vendita.

L'Allegato SEI contiene: richiesta accessi a documenti amministrativi (UTC Ragusa ed Agenzia Entrate, Amm. Condominio) e Preliminare di Permuta.

NOTA

Gli A.P.E., censiti in Catasto Energetico dei Fabbricati e vidimati dallo scrivente con apposito identificativo, verranno depositati in originale presso la Cancelleria pertinente.



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. XXXXXXXXXXXX, registrato all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° XXXXXXXXXXXX ed all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici al n° XXXXXXXXXXXX, con studio tecnico sito XXXXXXXXXXXX, ha ricevuto incarico di C.T.U. nella procedura di cui al N.R.G. [REDACTED] delle esecuzioni immobiliari. Pertanto dopo avere effettuato mirate ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa, preso visione di pubblici Atti presso l'archivio notarile di Modica, unitamente al Custode Giudiziario si è recato sui luoghi per acquisire dei referti fotografici attestanti lo stato d'uso e di manutenzione dei beni oggetto di stima, rilevare i fabbricati e dare inizio alle operazioni peritali. Successivamente ha provveduto a relazionare la perizia tecnica.

2. RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO 1

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 1 consta in un appartamento a piano primo censito in N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio 66 Particella 949 subalterno 1, le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile).
Catastalmente si ha:
- F. 66 – P.IIa 949 sub. 1 pignorato per 1/1– (ex P.IIa 158 sub 5) in testa alle Ditte XXXXXXXXXXXX diritto di proprietà quota 1/2– XXXXXXXXXXXX diritto di proprietà 1/2–. Categoria A/3 abitazioni tipo economico, Classe 3, Consistenza 7 vani, Sup. Catastale coperta 99 m².

- b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Immobile sito in un'area centrale di Ragusa, in Via Duca D'Aosta n°116 piano primo. L'immobile di cui l'appartamento è porzione è realizzato con una struttura in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero o sandwiches di mattoni forati.

L'unità abitativa si sviluppa su una superficie netta pari a m² 92 circa, ed è accessibile dal vano scala condominiale al civico n°116 della Via Duca D'Aosta. Internamente l'appartamento si trova in buono stato manutentivo. La pavimentazione è di seconda scelta, gli intonaci interni sono realizzati in malta di gesso e taluni tinteggiati, gli infissi interni sono in legno di buona qualità. Gli infissi esterni sono realizzati alluminio e vetro semplice con tapparella esterna. L'unità abitativa, dotata di impianto termico a radiatori e di una pompa di calore, gode di ottimi rapporti aero illuminanti grazie alle aperture vetrate prospicienti la Via Duca D'Aosta ed il retrostante terrazzo.

Esternamente l'intero immobile necessita di interventi edili al fine di mettere in pristino gli intonaci che, in prossimità dei ballatoi/balconi, presentano ammaloramenti (si vedano le foto allegate con i particolari dei frontalini).

L'utilizzo dell'immobile è limitato a soggetti non portatori di disabilità fisiche in quanto le dotazioni impiantistiche, i servizi igienici, le soglie d'ingresso ed il vano scala d'accesso risultano inadeguate.



- c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Attualmente l'appartamento [REDACTED] XXXXXXXXXX [REDACTED] e riportato in allegato [REDACTED] alla CTU.
- d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Sulla scorta delle indagini effettuate dallo scrivente presso l'U.T.C. di Ragusa, l'immobile è stato oggetto di diverse pratiche edilizie ed in ultimo la C.E. N.115/1978 rilasciata per opere di sopraelevazione. Si rimanda al punto f) per maggiori informazioni sulla regolarità urbanistica del fabbricato.
Nel terrazzo è presente un piccolo casotto atto ad ospitare il generatore di calore a servizio dell'impianto termico dell'appartamento adiacente (si veda il rilievo in ALLEGATO UNO).

Dalle indagini effettuate risulta che l'abitazione è porzione di un condominio amministrato dallo Studio XXXXXXXXXX di Ragusa. Grazie alla collaborazione della suddetta amministrazione condominiale, lo scrivente al [REDACTED] ha riscontrato un insoluto di [REDACTED], e la quota condominiale mensile è di € [REDACTED].

Oltre ciò l'intero immobile è inficiato da una Sentenza di demolizione inerente la porzione di struttura edificata sul cortile retrostante la Via Duca D'Aosta ed individuato dal confine dell'immobile (vano scala e pilastrata in linea).

- Trascrizione del 14/12/2012 nn. 18735/13119 ordine di demolizione emesso in virtù di atto giudiziario emesso dalla Corte d'Appello di Catania il giorno 01/10/2012, Rep. 1697. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Ragusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 66 P.Ile 158 Sub 5 (attuale P.Illa 949 Sub 1) – 158 Sub 14 (attuale P.Illa 949 Sub 7). Unità negoziale n. 3: immobili siti nel comune di Ragusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 66 P.Ile 158 Sub 20. A favore di XXXXXXXXXX. Contro, relativamente all'unità negoziale n. 2: XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà, e contro XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà. Contro, relativamente all'unità negoziale n. 3: XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà, e contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX per il diritto di proprietà. Ulteriori informazioni: P.Q.M. La corte definitivamente pronunciando sull'appello proposto da XXXXXXXXXX, avverso la sentenza del tribunale di Ragusa del 07.02.2007; così provvede: - dichiara il difetto di legittimazione processuale in capo al presunto fallimento di XXXXXXXXXX; - condanna gli appellati di cui sopra di demolire le rispettive porzioni di edificio realizzate sul cortile comune così come descritte nella relazione del C.T.U. XXXXXXXXXX; condanna i detti appellati (ad eccezione del presunto fallimento di XXXXXXXXXX) al pagamento delle spese processuali. Si precisa che gli immobili sono descritti nel quadro B esclusivamente ad indicare che la demolizione riguarda le porzioni di edificio ad essi annessi realizzate sul cortile comune. (Segue elenco appellati).

- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

➤ **TRASCRIZIONI**

- [REDACTED] in dipendenza del provvedimento emesso dal tribunale di [REDACTED] rep. [REDACTED]. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Ragusa ed indicati al N.C.E.U. al F. 66 P.Ile 158/5 (attuale P.Illa 949/1) – 158/14 (attuale P.Illa 949/7) e F. 404 P.Ile 695/5 – 695/7 – 695/8 – 695/9. [REDACTED] per il



diritto di proprietà per la quota di 1/2. Contro XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; e contro XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

➤ **ISCRIZIONI**

- Non sono presenti iscrizioni pregiudizievoli.

➤ **PROPRIETA'**

- XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.
- XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2.

➤ **PASSAGGI DI PROPRIETA'**

- Trascrizione del 29/03/2018 nn. 5031/3613 atto notarile pubblico, preliminare di Permuta, redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Ragusa il 21/03/2018 Rep. 34906/14303. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Ragusa ed indicati al N.C.E.U. Sez. A al F. 66 P.Ile 949 Sub 1 – 949 Sub 7. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Ragusa ed indicati al N.C.E.U. Sez. A al F. 404 P.Ile 695 Sub 11 e 695 Sub 6. Unità negoziale n. 3 : immobili siti nel comune di Ragusa ed indicati al N.C.E.U. Sez. A al F. 404 P.Ile 695 Sub 5, 695 Sub 13, 695 Sub12, 695 Sub 9. A favore di XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. A favore di XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di Separazione di Beni. Contro XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni. Il CTU rileva che l'atto preliminare di permuta è stato redatto e trascritto successivamente all'inizio della procedura e senza alcuna autorizzazione del giudice.
- Trascrizione del 10/01/1990 nn. 408/357 accettazione eredità con atto a rogito Notaio XXXXXXXXXXXX di Ragusa del 18/12/1989 Rep. 58150. Nella trascrizione non è indicata alcuna unità negoziale, si presuppone, visti i soggetti a favore e contro, che gli immobili siano gli stessi indicati nel testamento olografo e nella successione testamentaria del Sig. XXXXXXXXXXXX. A favore di XXXXXXXXXXXX, e di XXXXXXXXXXXX. Contro XXXXXXXXXXXX. Quadro D: Rapporto di parentela: Sogg. A favore n. 1 – Nipote. Sogg. A favore n. 2 – Nipote. Il CTU rileva che dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate la Sig.ra XXXXXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXXXXXX sono lo stesso soggetto; l'attuale Codice Fiscale della Sig.ra XXXXXXXXXXXX, validato dall'anagrafe tributaria è il seguente: XXXXXXXXXXXX.
- Trascrizione del 15/11/1989 nn. 17613/14642, successione testamentaria, giusta Den. 559 Vol.152, ufficio del registro di Ragusa. Contro XXXXXXXXXXXX nato a RG l'11/03/1941 e deceduto il 27/06/1987. A favore dei nipoti *ex sorore*: XXXXXXXXXXXX, e di XXXXXXXXXXXX. Immobili al punto 1, 2, e 3 sono indicati come "Omissis" nella presente trascrizione. Immobili indicati al punto 4: Appartamento sito in S. Croce F.40 P.Ile 122/4 – 132. Immobili indicati al punto 5: Casa di abitazione sita in Ragusa Ibla (in nuda proprietà stante che l'usufrutto si appartiene ai genitori del *de cuius* XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX) ed indicati al F. 103 P.Ile 287/8 – 287/9 – 287/10 – 287/6. Immobili indicati al punto 6: terreno sito in Ragusa F. 258 P.Ila 23. Immobili indicati al punto 7: appartamento sito in Ragusa F. 66 P.Ila 158/5. Immobili indicati al punto 8: locale sito a Ragusa F. 66 P.Ila 158/3. Attività commerciale indicata al punto 9: Esercizio di vendita all'ingrosso e al minuto di utensileria gestita in Gela (...) denominata "Work In" di



XXXXXXXXXX. N.B. La presente è in rettifica alla precedente den. 916 Vol. 150 reg.ta a Gela il 24/12/1987, nei termini - presentata per legge anziché per testamento.

- Trascrizione del 13/10/1989 nn. 15665/13057, testamento olografo del 25/04/1987 a rogito Notaio XXXXXXXXXXXX di Ragusa del 13/03/1989 Rep. 57682 Reg. al n. 501. A favore di XXXXXXXXXXXX, e di XXXXXXXXXXXX, Contro l'eredità relitta del Sig. XXXXXXXXXXXX nato a RG l'11/03/1941 e deceduto a Ragusa il 27/06/1987. Immobili: Appartamento sito in S. Croce F.40 P.Ile 122/4 – 132. Casa di abitazione sita in Ragusa Ibla (in nuda proprietà stante che l'usufrutto si appartiene ai genitori del *de cuius* XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX) ed indicati al F. 103 P.Ile 287/8 – 287/9 – 287/10 – 287/6. Appartamento sito in Ragusa F. 66 P.Ila 158/5. Locale sito a Ragusa F. 66 P.Ila 158/3.

- f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Premesso che l'appartamento in LOTTO 1 costituisce porzione di un intero immobile e non tutto l'immobile è oggetto della procedura, lo scrivente, limitatamente a ciò che è stato visionato ha appurato che: "l'immobile originariamente realizzato negli anni 60 giusto titolo concessorio, è stato oggetto di diverse pratiche edilizie ed in ultimo la - C.E. N.115/1978 Il Variante - rilasciata per opere di sopraelevazione". Le suddette opere di sopraelevazione, realizzate in c.a. e la cui relazione di collaudo è stata depositata ai sensi della Legge 5/11/71 n.1086 al Genio Civile di Ragusa in data 23/12/1977 al n.2426, sono state eseguite in difformità al progetto approvato. Invero l'area retrostante la Via Duca d'Aosta, individuata dalla linea retta che congiunge la pilastrata con il vano scala, sarebbe dovuta rimanere un'area scoperta sin dal piano terra. Dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che è stato esteso il solaio a piano primo per tutta l'impronta del lotto fino al confine retrostante la Via Duca D'Aosta. In questo modo è stato ampliato il locale espositivo a piano terra, e l'appartamento a piano primo è stato ampliato sulla terrazza. Nella terrazza a piano primo è stata realizzata una camera da letto, due ripostigli ed un bagno. Per completezza si riporta che i sovrastanti impalcati di piano risultano altresì inficiati dalle difformità elencate e, pertanto, la messa in pristino delle opere riguarda l'intero involucro edilizio al civico n°116. Nonostante le opere di sopraelevazione siano state eseguite in difformità, risultano rilasciati i Certificati di Abitabilità di tutte le unità immobiliari; tali Certificati risultano privi di ogni validità (da intendersi conseguentemente privo del Certificato di Abitabilità).

Come da trascrizione precedentemente riportata, l'intero immobile è inficiato da una Sentenza di demolizione inerente la porzione di struttura edificata sul cortile retrostante la Via Duca D'Aosta ed individuato dal confine dell'immobile (vano scala e pilastrata in linea).

Solo per completezza dell'Elaborato Peritale si riporta che l'intero immobile è stato oggetto di una domanda di Condono Edilizio in data 29 Marzo 1986 ai sensi della Legge n.45/1985 progressivo n.0315265310. Alla luce della sentenza di demolizione ed al tempo trascorso infruttuosamente ai fini dell'espletamento della pratica di Condono Edilizio (oltre trent'anni), la stessa domanda è da intendersi obsoleta e non riesumabile.

- g) **A.P.E.** Il certificato redatto dallo scrivente viene allegato alla CTU.
- h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Appartamento sito in un'area centrale di Ragusa, in Via Duca D'Aosta n°116 piano primo, ben collegato alle vie di comunicazione urbane ed extraurbane, nelle immediate vicinanze di diversi luoghi di culto ed attività commerciali, farmacie e centri sportivi.



L'immobile di cui l'appartamento è porzione è realizzato con una struttura in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero o sandwich di mattoni forati.

L'unità abitativa si sviluppa su una superficie netta pari a m² 92 circa, è accessibile dal vano scala condominiale al civico n°116 della Via Duca D'Aosta ed è priva di ascensore/montacarichi per lo sbarco ai piani. Internamente l'appartamento si trova [REDACTED]. La pavimentazione è di seconda scelta, gli intonaci interni sono realizzati in malta di gesso e taluni tinteggiati, gli infissi interni sono in legno di buona qualità. Gli infissi esterni sono realizzati alluminio e vetro semplice con tapparella esterna. L'unità abitativa, dotata di:

- impianto termico a radiatori gestito da una caldaia (impianto non censito in CITE, la sanzione inerente il mancato censimento dell'impianto termico, secondo quanto disposto dal Decreto 60/06/2014 del Ministero dello Sviluppo Economico e con Circolare 34304/2014 dell'Assessorato Regionale dell'Energia, è compresa fra € 500 ed € 3.000 a carico del proprietario, conduttore, amministratore di condominio o terzo responsabile);
- una pompa di calore a compressione di vapore ad azionamento elettrico a servizio del salone;
- impianto idraulico dove la produzione di acs è gestita dalla caldaia e da uno scaldacqua elettrico ausiliario;
- impianto elettrico e di illuminazione di vecchia fattura;
- impianto citofonico.

Gli impianti sopra descritti, conformi alle installazioni avvenute all'epoca di edificazione, non sono conformi agli attuali standard normativi e qualitativi.

L'appartamento gode di ottimi rapporti aero illuminanti grazie alle aperture vetrate prospicienti la Via Duca D'Aosta ed il retrostante terrazzo.

Esternamente l'intero immobile necessita di interventi edili al fine di mettere in pristino gli intonaci che, in prossimità dei ballatoi/balconi, presentano ammaloramenti (si vedano le foto allegate con i particolari dei frontalini).

L'utilizzo dell'immobile è limitato a soggetti non portatori di disabilità fisiche in quanto le dotazioni impiantistiche, i servizi igienici, le soglie d'ingresso ed il vano scala d'accesso risultano inadeguate.

Data l'esistenza di formalità che pregiudicano la genuinità di tutto l'immobile di cui l'appartamento fa parte, risulta inappropriato procedere alla formulazione del giudizio di stima seguendo un metodo sintetico-comparativo/costo di costruzione/ecc.. Risulta altrettanto inopportuno determinare i costi inerenti la messa in pristino dei luoghi essendo gli stessi funzione di ciò che è stato edificato a singolo impalcato di piano (e non tutto l'immobile è stato visionato dallo scrivente).

Non essendo comunque in atto alcun Condono Edilizio o previsione d'esso, in questa sede si ipotizza una vita utile massima dello stabile stimabile in 20 anni (riferito all'attuale stato di fatto) come proiezione di uno scenario probabile.

Pertanto, fissato con certezza il canone mensile di locazione in € 320,00, si procede tramite la "capitalizzazione di reddito".

Lo scrivente ha ipotizzato un periodo di godimento dell'appartamento pari a 20 anni, un saggio di capitalizzazione pari al 3 % ed un'aliquota relativa a sfitto/inesigibilità pari al 20%. Dalla computazione si ottiene:



DATI							
Sup. m ²		92					
f €/(mese*m ²)		3,5					
C _d %		20					
r%	3 =	0,03					
q = 1 + r		1,03					
n anni		20					
GIUDIZIO DI STIMA							
Reddito mensile R _m			R _m = S * f = €/mese				320,00
Reddito annuo Ra			Ra = R _m * 12 = €				3840,00
Reddito annuo netto RA			RA = Ra * 0.8 = €				3072,00
Capitalizzazione del Reddito con annualità anticipate costanti Ai							45703,60

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 26/06/2015 si sta assumendo in linea generale un coefficiente di ragguaglio pari all'unità.

Abbattuto in ultimo il risultante valore del 15 % per eventuali vizi non riscontrati dallo scrivente, il valore di stima sarà pari a:

$$€ 45.703,60 * 0,85 = € 38.848,06$$

approssimabile ad **€ 39.000,00** dicasi euro trentanovemila,00

€ 39.000,00 è il valore della quota pignorata indivisa non soggetta ad IVA.

L'esistenza delle formalità descritte in precedenza influiscono pesantemente sul giudizio di stima ultimo.

A riprova della bontà del giudizio di stima si osservi che: l'appartamento si sviluppa su una superficie lorda paria a circa m² 110 [REDACTED] ad un canone pari ad € 320,00 mensili. Pertanto il valore di locazione mensile al metro quadro è pari ad 2,9 €/(m²*mese). Tale dato è perfettamente rispondente ad i valori indicati nella banca dati dall'Agenzia delle entrate di seguito proposta:



Comune: RAGUSA

Fascia/zona: Semicentrale/AREE A OVEST A NORD E AD EST DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	820	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	700	L	1,8	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	280	420	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	300	450	L	1,5	2,2	L

Tale iter logico sarà funzionale alla formulazione del giudizio di stima per il LOTTO 2.

- l) Il Lotto di vendita proposto non è comodamente divisibile.
- j) Referti fotografici in allegato (All. 1).

